

Договор № К14/2 - 53
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Рязань, ул. Костычева, дом 14к.2

г. Рязань

01 июня 2017г.

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу г. Рязань, ул. Костычева, дом 14к.2 (далее МКД) в лице Председателя совета многоквартирного дома гр. уполномоченного, на основании Положения о совете дома, утвержденного решением общего собрания собственников от «11» мая 2017г., действующего на основании доверенностей, выданных в письменной форме собственниками МКД, именуемые в дальнейшем **Собственники**, с одной стороны, и ООО КА «Ирбис», в лице директора Черных Светланы Евгеньевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечня, приведенного в приложении №3 к Договору, обеспечение предоставления коммунальных ресурсов по прямым договорам собственников с ресурсоснабжающими организациями (далее РСО) (транспортировку коммунальных ресурсов по внутридомовым инженерным сетям от границы эксплуатационной ответственности к потребителям) - холодной и горячей воды, тепловой энергии, электроэнергии и услуг по водоотведению.

Для расчетов за потребленные коммунальные ресурсы Собственники и Пользователи помещений самостоятельно заключают договоры с РСО.

1.2. Настоящий Договор является смешанным. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и ГК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов.

1.3. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с 01.06.2017 года и действует до 31.05.2023 года.

1.4. Отдельные условия настоящего Договора устанавливаются следующими приложениями, являющиеся неотъемлемыми частями настоящего Договора:

- перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома – Приложение №3;
- расчет стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на момент заключения Договора – Приложение №5.
- порядок определения размера платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного, изменения его, производства расчетов по Договору - Приложение №6.

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, исходящие из норм гражданского законодательства, жилищного законодательства и изданных в их исполнение правовых актов, и из положений настоящего Договора.

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. Производить контроль за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору через лиц, входящих в состав Совета дома.

2.2.2. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них, согласовать с Управляющей

организацией проведение работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений проводимых в соответствии с федеральным и региональным законодательством до начала таких работ.

2.2.3. Извещать Управляющую организацию и организацию, занимающуюся начислением платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению, в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3 дней.

2.2.4. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме Собственники и Пользователи помещений обязаны сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственников и Пользователей помещений при их отсутствии в городе более 24 часов для устранения возможных аварийных ситуаций.

2.2.5. Предоставлять сведения об установке индивидуальных приборов учета Управляющей организации.

2.2.6. В случае отчуждения помещений, Собственники помещений обязаны производить предоплату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

2.2.7. Собственники и пользователи помещений обязаны соблюдать правила содержания домашних животных.

2.2.8. Собственники и Пользователи помещений обязаны содержать входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничных маршей свободными и не загромождать их посторонними предметами. Запрещается хранение в местах общего пользования веществ и предметов, загрязняющих воздух, взрыво- и пожароопасных веществ и предметов.

2.2.9. Собственники и Пользователи помещений обязуются не производить в помещениях работ и не совершать иных действий, приводящих к порче помещений, конструкций и другого общего имущества многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.2.10. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, Собственники и Пользователи помещений обязаны незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.2.11. Собственники и Пользователи помещений обязуются не производить перенос инженерных сетей; не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не устанавливать дополнительные секции приборов отопления; не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды); не загромождать и не огораживать подходы и доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, относящимся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.12. Собственники и Пользователи помещений обязаны обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения для осмотра состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении и относящегося к общему имуществу многоквартирного дома и для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.2.13. Собственники и Пользователи помещений обязаны производить своевременную и полную оплату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению в сроки установленные настоящим Договором и в порядке, определенном п.п. 4.4.4. настоящего Договора..

2.2.14. Через уполномоченных представителей Совета дома совместно с Управляющей организацией производить планирование работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома в объемах денежных средств, предусмотренных финансовым планом, сформированным исходя из установленного на текущий год размера платы за работы и услуги по

управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3. Управляющая Организация обязана:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по выполнению работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору с 01.06.2017г.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома перечня, приведенного в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3.3. Контролировать качество коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению на следующих условиях:

2.3.3.1. Коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению поставляются до границы эксплуатационной ответственности между Общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций в количестве и качестве, обеспечивающих комфортное проживание пользователей в жилых помещениях и осуществление своей деятельности пользователями нежилых помещений. Под комфортными проживанием пользователей в жилых помещениях и осуществлением своей деятельности пользователями нежилых помещений понимается:

бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых пользователю;

бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;

бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

Требования к качеству коммунального ресурса должны соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждаемыми Правительством РФ.

2.3.3.2. Граница эксплуатационной ответственности между Общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций определяется по внешней стороне стены многоквартирного дома при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета. При наличии такого прибора границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.3.3.3. Собственники и Пользователи помещений вносят плату за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению ресурсоснабжающим организациям равномерно в течение года до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

2.3.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественной или несвоевременной поставке коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему Договору.

2.3.5. Обеспечить Собственников и Пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.3.6. Уведомлять Собственников о видах работ, не обеспеченных объемами денежных средств, предусмотренных финансовым планом, сформированным исходя из установленного на текущий год размера платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного и проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников. Организация приступает к выполнению таких работ после принятия Собственниками порядка финансирования указанных работ и заключения дополнительного к настоящему Договору соглашения. В случае если порядок финансирования Собственниками не определен и Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания Собственников и Пользователей помещений и сохранности их имущества, Управляющей организацией вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем Управляющей организации.

2.3.7. Информировать Собственников путем размещения в общедоступных местах (на входных группах, в подъездах) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома.

3. Права сторон.

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору.

3.1.2. При причинении имуществу Собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, относящихся к Общему имуществу многоквартирного дома, произошедших по вине Управляющей организации, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причин произошедшего.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора. Получать от ответственных лиц в сроки, установленные законодательством РФ информацию об объемах оказанных услуг и/или выполненных работ за истекший отчетный период.

3.1.5. Контроль за качеством выполненных работ и предоставленных услуг осуществляется уполномоченным лицом посредством участия с представителем Управляющей организации в профилактических и технических осмотрах Общего имущества многоквартирного дома с составлением в случае необходимости соответствующих актов.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками и Пользователями помещений своих обязанностей как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.2. Не выполнять работы и услуги, не обеспеченные объемами денежных средств, предусмотренных финансовым планом, сформированным исходя из установленного на текущий год размера платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ.

3.2.3. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также специалистов иных организаций, имеющих право на проведение работ на внутридомовых инженерных системах, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.4. Требовать от Собственников и Пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке Собственниками и Пользователями помещений, инженерного оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, а также в случаях их использования не по назначению.

3.2.6. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав Собственников и Пользователей помещений по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения, Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру Собственника в присутствии правоохранительных органов, представителя Собственников с обязательным составлением акта.

3.2.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или Пользователей помещений.

3.2.8. Привлекать по своему усмотрению подрядные организации к выполнению отдельных видов работ по настоящему Договору.

3.2.9. По заявкам Собственников или Пользователей помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего Договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.11. При нарушении Собственниками и Пользователями помещений сроков внесения платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного, установленных п.4.4.4 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

4. Порядок расчетов.

4.1. Порядок определения цены договора.

4.1.1. Цена настоящего Договора включает в себя:

- а) стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом;
- б) стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- в) стоимость коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества.

Цена настоящего Договора не включает в себя стоимость коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, потребляемых Собственниками и Пользователями в своих помещениях.

4.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется и изменяется в соответствии с условиями, установленными в Приложении №6 к настоящему Договору и определяется на 1 год без заключения дополнительного соглашения. Стоимость коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества определяется на основании тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, устанавливаемых уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Перерасчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного для Собственников и Пользователей при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ (Постановление № 491 от 13.08.2006г).

Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.1.4. Оплата ресурсоснабжающим организациям стоимости предоставленных ими коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, потребляемых Собственниками и Пользователями в своих помещениях производится путем внесения Собственниками и Пользователями помещений платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению на расчетные счета соответствующих организаций или на расчетный счет специализированной организации, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание и начисление указанной платы, с которой заключили договоры ресурсоснабжающие организации.

4.1.5. Стоимость работ, услуг Управляющей организации, указанных в п. 3.2.9. настоящего Договора не включается в цену договора по управлению. Такие работы, услуги оплачиваются Собственниками или Пользователями по договорным ценам согласно прейскуранта, утверждаемого Управляющей организацией, путем внесения предоплаты их стоимости на счет, или в кассу Управляющей организации.

4.2. Порядок определения платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного и ее размеры.

4.2.1. Плата за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за 1 месяц определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг в соответствии с Приложением №2 настоящего Договора для каждого Собственника пропорционально доле в праве собственности принадлежащего ему помещения в праве собственности собственников таких помещений на Общее имущество и составляет на момент заключения договора 14,45руб. с 1 м2, в том числе стоимость коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества 1,08 руб. с 1 м2. Стоимость коммунальных ресурсов,

используемых в целях содержания общего имущества определяется на момент заключения настоящего Договора подлежит дальнейшему изменению в соответствии с тарифами и нормативами потребления коммунальных услуг, устанавливаемыми уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

4.2.2. Цена Договора определяется по каждому жилому (нежилому) помещению исходя из стоимости, определяемой в порядке, установленном п.4.2.1 настоящего Договора, умноженный на количество месяцев срока действия Договора с учетом индексации (Порядок изменения оплаты), предусмотренной в Приложении №6 на начало каждого календарного года).

4.3. Порядок внесения платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного.

4.3.1. Внесение платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного, осуществляется Собственниками и Пользователями (далее – плательщики) в соответствии с расчетом стоимости содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, установленным в Приложении №5 настоящего Договора и общей площадью занимаемого помещения на расчетный счет Управляющей организации.

4.3.2. Управляющая организация вправе заключить договоры со специализированными организациями, осуществляющими расчетно-кассовое обслуживание и (или) начисление указанной платы, для Собственников и Пользователей помещений, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и Пользователей указанной платы. Для осуществления указанной деятельности Собственники помещений поручают Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных собственников и пользователей помещений, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке), специализированным организациям для ведения начислений. Для исполнения договорных обязательств Собственники и Пользователи помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей. Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке; В случае поручения обработки персональных данных специализированным организациям по договору, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанной организации конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. Оплата производится в пунктах приема платежей, определяемых организациями, осуществляющими расчетно-кассовое обслуживание .

4.3.3. Счета и другие бухгалтерские документы по соглашению с Собственниками нежилых помещений представляются Управляющей организацией не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.5. При возникновении разногласий по начислению платежей Собственники и Пользователи помещений обязаны обратиться в Управляющую организацию.

4.3.6. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного.

4.3.7. Собственники и Пользователи вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств с момента вступления настоящего Договора в силу.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам Собственников и Пользователей помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт Общего имущества, а также за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению;

- противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использованием Собственниками Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5.2. Ответственность Собственников:

5.2.1. Собственники несут ответственность за решение вопросов проведения текущего и капитального ремонта и исполнения Собственниками обязанностей по оплате таких работ.

5.2.2. При необеспечении допуска должностных лиц Управляющей организации, а также специалистов иных организаций, имеющих право на проведение работ на внутридомовых инженерных системах, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома для устранения аварий и профилактического осмотра инженерного оборудования и ремонтных работ, Собственники несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.2.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного, Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными действующим законодательством.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров.

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля.

7.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору осуществляет Председатель Совета дома, который имеет право:

- подписывать дополнительные Соглашения к настоящему Договору в соответствии с полномочиями, определенными действующим законодательством и решениями Общего собрания многоквартирного дома;

- подписывать акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- подписывать акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- участвовать в суде по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

- получать в сроки, установленные действующим законодательством информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ за календарный год;

- осуществлять проверку объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы) не чаще 2-х раз в год, уведомлять Управляющую организацию не позднее 10 календарных дней о дате проведения проверок;

- составлять акты о нарушении условий настоящего Договора.

7.2. Контроль за качеством выполненных работ осуществляется посредством участия Председателя Совета дома в плановых и внеплановых профилактических осмотрах.

8. Условия изменения и расторжения договора.

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, которые оформляются и подписываются Сторонами.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.3. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Собственников допускается в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.4. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении Договора со стороны Собственников и Пользователей помещений с обязательным уведомлением об этом Собственников МКД не позже чем за 2 месяца. При этом существенным являются следующие нарушения Собственниками и Пользователями помещений:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств (несвоевременное проведение капитального ремонта собственниками многоквартирного дома), за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- образования задолженности у Собственников и Пользователей помещений в МКД за услуги, предоставляемые по настоящему договору, на сумму более 30% от стоимости услуг и работ по настоящему договору за 6 истекших месяцев.

8.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора или изменения условий по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

9. Прочие условия.

9.1. Все Приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим Договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором.

9.2. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора с даты приобретения соответствующего права.

9.3. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1 - Реестр собственников МКД

Приложение №2 - Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения Договора.

Приложение №3 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом.

- Приложение №4 - Дефектная ведомость на проведение работ по ремонту инженерных коммуникаций и конструктивных элементов многоквартирного дома в период срока действия Договора.
- Приложение №5 - Расчет стоимости работ по содержанию, ремонту, управлению многоквартирным домом на момент заключения Договора.
- Приложение №6 - Порядок определения размера платы, изменения его, производства расчетов по Договору.
- Приложение №7 - Форма отчета о выполненных работах, оказанных услугах по управлению многоквартирным домом.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО КА «Ирбис»

Почтовый адрес и индекс: 390044, г. Рязань, ул. Костычева, д.11, помещение Н50, Литера 1

Тел./факс: 37-29-40, 37-29-41

ИНН 6231036372

Расчетный счет N 40702810200000000067 в Прио-Внешторгбанке (ПАО) г. Рязань

Кор. счет N 301018105000000000708

БИК 046126708

Аварийная служба: тел. 34-16-36 Диспетчерская служба: 34-16-36

Директор Черных С.Е.

(подпись)

Собственник



/ Ирбис /

А)Список Собственников жилых помещений

№п/п	ФИО собственника жилого помещения,наименование юридического лица	Паспортные данные собственника жилого помещения.Для юр.лиц №Свидетельства о гос.регистрации и сведения о представителе (с указанием основания возникновения такого права)	№кв	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности	Общая площадь кв.м	Жилая площадь,кв.м	Кол-во комнат	Доля в общем имуществе многокв.дома	Кол-во постоянно проживающих граждан
1	кв. 1 ЗАХАРОВА ТАМАРА МИХАЙЛОВНА		1		15,38			15,38	
2	кв. 1 ЗАХАРОВА ЕЛЕНА АНДРЕЕВНА		1		15,38			15,38	
3	кв. 1 ФИЛИППОВА ИРИНА НИКОЛАЕВНА		1		15,38			15,38	
4	кв. 1 ФИЛИППОВ КИРИЛЛ БОРИСОВИЧ		1		15,38			15,38	
5	кв. 2 РОМАНЦЕВА ВАЛЕНТИНА ВИКТОРОВНА		2		30,20			30,20	
6	кв. 3 РЯБОВ АЛЕКСЕЙ ГЕННАДЬЕВИЧ		3		14,70			14,70	
7	кв. 3 РЯБОВ ДМИТРИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ		3		14,70			14,70	
8	кв. 3 РЯБОВА ГАЛИНА АЛЕКСЕЕВНА		3		14,70			14,70	
9	кв. 4 ВОЛКОВА ТАМАРА ВАСИЛЬЕВНА		4		36,90			36,90	
10	кв. 4 ВОЛКОВ ПАВЕЛ НИКОЛАЕВИЧ		4		24,60			24,60	
11	кв. 5 ГРЕЧИХИНА ЕЛЕНА ВИКТОРОВНА		5		30,30			30,30	
12	кв. 6 ИВАНОВА ЕЛЕНА АНАТОЛЬЕВНА		6		43,70			43,70	
13	кв. 7 НЕХАЕВА ЛЮДМИЛА ИВАНОВНА		7		61,60			61,60	
14	кв. 8 ЖУКОВ БОРИС ИВАНОВИЧ		8		30,30			30,30	
15	кв. 9 ПОПОВА ТАТЬЯНА ИВАНОВНА		9		44,20			44,20	
16	кв. 10 ФАДЕЕВ БОРИС АФАНАСЬЕВИЧ		10		15,45			15,45	
17	кв. 10 КОНОВАЛОВА ГАЛИНА БОРИСОВНА		10		30,90			30,90	
18	кв. 10 КОНОВАЛОВА МАРИНА АЛЕКСАНДРОВНА		10		15,45			15,45	
19	кв. 11 САЗЫКИНА НАДЕЖДА ИВАНОВНА		11		30,30			30,30	
20	кв. 12 ПИМАНКИН ЕВГЕНИЙ ВИКТОРОВИЧ		12		44,10			44,10	
21	кв. 13 МАЛОФЕЕВ ВАЛЕНТИН СЕРГЕЕВИЧ		13		61,60			61,60	
22	кв. 14 СТАРЧИКОВА ВАЛЕНТИНА ИВАНОВНА		14		30,20			30,20	
23	кв. 15 АБРАМОВА НИНА МИХАЙЛОВНА		15		43,09			43,09	
24	кв. 16 РАЗДЕЛЬЩИКОВА НАДЕЖДА НИКОЛАЕВНА		16		48,02			48,02	
25	кв. 17 РУМЯНЦЕВА ЛЮДМИЛА СЕРГЕЕВНА		17		44,00			44,00	
26	кв. 18 ХАРИТОНОВА ВАЛЕНТИНА ПЕТРОВНА		18		44,30			44,30	
27	кв. 19 КУДРЯШОВА ЛЮДМИЛА АНАТОЛЬЕВНА		19		47,30			47,30	
28	кв. 20 ГАЛКИНА СВЕТЛАНА ДМИТРИЕВНА		20		43,80			43,80	
29	кв. 21 БОРИСОВА НИНА МИХАЙЛОВНА		21		44,00			44,00	
30	кв. 22 АЛФЕРОВА ЛЮДМИЛА ВАСИЛЬЕВНА		22		31,67			31,67	
31	кв. 22 КАЩЕЕВ МАКСИМ ИГОРЕВИЧ		22		15,83			15,83	
32	кв. 23 БРАТЧИКОВА РАИСА СЕРГЕЕВНА		23		43,90			43,90	

33	кв. 24 ТРОИЦКАЯ НАТАЛЬЯ МИХАЙЛОВНА	24	44,10	44,10
34	кв. 25 КОШЕЛЕВА НАТАЛЬЯ ВЛАДИМИРОВНА	25	23,85	23,85
35	кв. 25 КОШЕЛЕВ АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ	25	23,85	23,85
36	кв. 26 ЮШКИН АЛЕКСЕЙ МИХАЙЛОВИЧ	26	43,70	43,70
37	кв. 27 ЧЕТВЕРТАКОВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА	27	44,20	44,20
38	кв. 28 АЛЕКСЕЕВ АЛЕКСАНДР ВАСИЛЬЕВИЧ	28	47,60	47,60
39	кв. 29 БЫЧКОВА ЖАННА ЮРЬЕВНА	29	43,40	43,40
40	кв. 30 ФОМИНА НАДЕЖДА АЛЕКСАНДРОВНА	30	22,00	22,00
41	кв. 30 ФОМИН ВЛАДИМИР ИВАНОВИЧ	30	22,00	22,00
42	кв. 31 ТИМАШКОВА ОКСАНА ИГОРЕВНА	31	44,30	44,30
43	кв. 32 ИЛЮКИН АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ	32	44,10	44,10
44	кв. 33 ОБРАЗЦОВА ЮЛИЯ ВЛАДИМИРОВНА	33	23,70	23,70
45	кв. 33 ОБРАЗЦОВ СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВИЧ	33	23,70	23,70
46	кв. 34 НЕБОЛЬСИН ДМИТРИЙ ВАСИЛЬЕВИЧ	34	44,30	44,30
47	кв. 35 ГРИГОРЕНКО МИХАИЛ ИВАНОВИЧ	35	44,50	44,50
48	кв. 36 ЛЕВАНДОВСКАЯ ОЛЬГА НИКОЛАЕВНА	36	48,40	48,40
49	кв. 37 МАРКИН ВИТАЛИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ	37	44,00	44,00
50	кв. 38 НАЗАРОВ ДМИТРИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ	38	44,40	44,40
51	кв. 39 ВАРЛАМКИН ВАЛЕРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ	39	47,60	47,60
52	кв. 40 КУДРЯШОВА ЛЮДМИЛА АЛЕКСЕЕВНА	40	44,10	44,10
53	кв. 41 ТРУШИНА АЛЕВТИНА СЕРГЕЕВНА	41	44,30	44,30
54	кв. 42 РУБЛЕВ ПАВЕЛ СЕРГЕЕВИЧ	42	47,40	47,40
55	кв. 43 ЛЕВИЧЕВА ОЛЬГА АЛЕКСАНДРОВНА	43	14,67	14,67
56	кв. 43 ЛЕВИЧЕВА ОКСАНА ИВАНОВНА	43	14,67	14,67
57	кв. 43 ЛЕВИЧЕВ ИВАН НИКОЛАЕВИЧ	43	14,67	14,67
58	кв. 45 БОРОВОЙ АЛЕКСЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ	45	47,30	47,30
59	кв. 46 БАРАНОВА НАТАЛЬЯ АНАТОЛЬЕВНА	46	43,90	43,90
60	кв. 47 ЗВЕРЕВА ТАТЬЯНА ВИКТОРОВНА	47	15,05	15,05
61	кв. 47 НОВОСЕЛЬЦЕВА СОФЬЯ ВИКТОРОВНА	47	15,05	15,05
62	кв. 48 ТЕРЕШИНА ЛЮДМИЛА ВАСИЛЬЕВНА	48	44,10	44,10
63	кв. 49 АНИСИМОВ АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ	49	30,30	30,30
64	кв. 50 ЮЧИНА НИНА ВАСИЛЬЕВНА	50	30,65	30,65
65	кв. 50 ЮЧИНА АНАСТАСИЯ АНДРЕЕВНА	50	30,65	30,65
66	кв. 51 ГАЛКИНА НИНА АЛЕКСЕЕВНА	51	44,10	44,10
67	кв. 52 СТРЕЖНЁВА ГАЛИНА ВЛАДИМИРОВНА	52	30,30	30,30
68	кв. 53 ТЕРЕХИН ИЛЬЯ ВЛАДИМИРОВИЧ	53	20,00	20,00
69	кв. 53 ТЕРЕХИНА ОЛЬГА СЕРГЕЕВНА	53	20,00	20,00
70	кв. 53 ТЕРЕХИН АНТОН ИЛЬИЧ	53	10,00	10,00
71	кв. 53 ТЕРЕХИНА АНТОНИНА ИЛЬИНИЧНА	53	10,00	10,00
72	кв. 54 ХОДЫКИНА НИНА КОНСТАНТИНОВНА	54	14,80	14,80
73	кв. 54 ХОДЫКИНА ЕЛЕНА ЕВГЕНЬЕВНА	54	29,60	29,60
74	кв. 55 СЕРЕГИН ДЕНИС НИКОЛАЕВИЧ	55	30,30	30,30
75	кв. 57 АПАЛИНА ЛИДИЯ ПЕТРОВНА	57	44,20	44,20

76	кв. 58 МАШКОВ СЕРГЕЙ ИЛЛАРИОНОВИЧ	58	30,30	30,30
77	кв. 59 ВОЛКОВА ЮЛИЯ АНДРЕЕВНА	59	30,60	30,60
78	кв. 59 ВОЛКОВА ИРИНА АНАТОЛЬЕВНА	59	30,60	30,60

Управляющая организация
ООО КА "ИРБИС"



Собственники помещений

Терехин

№п/п	Сведения о Наймодателе жилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего договора(с указанием основания возникновения такого права)	№кв	Наименование и номер документа, подтверждающего право на жилое помещение	Общая площадь кв.м	Жилая площадь кв.м	Кол-во комнат	Доля в общем имуществе многоквартирного дома	Кол-во постоянно проживающих граждан
1	кв. 44 КОЛБЕНЕВ ИВАН ЕФИМОВИЧ	44		44,4			44,4	
2	кв. 56 КАПУСТКИН ВИКТОР АЛЕКСАНДРОВИЧ	56		61,4			61,4	

Управляющая организация
ООО КА "Ирбис"

Собственники помещений



Дерев

Список собственников нежелых помещений

[illegible]

Собственники помещений

The pen

**Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
ул.Костычева д. 14к2 на момент заключения настоящего договора управления**

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во ед	Площадь м. кв	Протяженность м	Объем восстановительного ремонта на период заключения договора Возможность эксплуатации (+/-)
1.	Помещения:				
	1.1. Технические помещения (колясочные, щитовые и т.п.)				
	1.2. Лестничные марши (перила, ограждающие конструкции)	36			
	1.3. Лестничные площадки - состояние полов - состояние дверей	9	239,5		треб.ремонт цем .стяжки10м2/+
	1.4. Почтовые ящики	59			треб.замена 59шт/+
	1.5. Техподполье Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:		680,2		
	1.Электрические сети			120	требуется ремонт 100м/п 60мп-ХВС, 120мп-ГВС/ требуется ремонт
	2.Водоснабжение			180	требуется ремонт
	3.Канализация			60	60мп/требуется ремонт
	4.Отопление			240	240мп/ требуется ремонт
	Перечень установленного инженерного оборудования:				
	1.Элеваторный узел	1			
	1.6.Техэтаж				
2.	Конструктивные элементы здания:				
	2.1.Фундаменты	железобетонные сваи			Окраска меловая 470м2,масляная окраска панелей 400м2 /+
	2.2.Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	ж/б			
	2.3.Наружные стены и перегородки	крупнопанельные			
	2.4.Перекрытия	железобетонные			
	2.5.Крыши	мягкая,совмещенная			
	2.6.Двери (входные)	9			треб.ремонт 1шт/+
	2.7. Окна	16			треб.замена 16шт/+
	2.8. Входные козырьки у подъездов	4			треб.рем-4шт/+
	2.10. Отмостки			138	треб.ремонт 138мп/+
3.	Сети канализации, всего м.			240	треб.замена110мп/+
4.	Электрические сети			360	треб.замена 150мп/+
5.	Электрооборудование				
	5.1. В Р У	1			
	5.2. Этажные щитовые	20			треб.замена вставок- 10шт,замена эл.патр- 10шт/+

	5.3. Электроосветительная арматура	20			треб.замена эл.лампы- 30шт, замена эл.выкл- 5шт/+
	5.4. Электросчетчики общего учета	1			треб.замена 1шт/+
6.	Газовые сети, всего м.				
	6.1. Запорная арматура	12		12	треб.покраска 12мп/+
	6.2. Покраска			540	
7.	Сети отопления				
	7.1. Задвижки	4			треб.замена 4шт/+
	7.2. Вентили	44			треб.замена 44шт/+
	7.3. Элеваторные узлы	1			ежегодная подготовка к отопительному сезону
8.	Сети ГВС, всего м.			360	
	8.1. Задвижки	2			треб.замена 2шт/+
	8.2. Вентили	24			треб.замена 24шт/+
9.	Сети ХВС, всего м.			180	
	9.1. Задвижки	1			треб.замена 1шт/+
	9.2. Вентили	12			треб.замена 12шт/+
10.	Крыши, кв.м.		680,2		треб.замена 240м2/+
11.	Вентканалы	118			
12.	Межпанельные швы			1100	треб.ремонт 250мп/+
13.	Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома согласно прилагаемой схеме		3965		
	13.1.Площадь застройки		1099,6		
	13.2.Асфальт		1473,4		
	13.3.Газон		1392,0		
	13.4.Зеленые насаждения				
	-деревья	48			
	-кустарники	52			
	13.5.Элементы благоустройства				
	-малые архитектурные формы	5			
	-ограждения				
	-скамейки	4			
	-столы				

" + " возможность эксплуатации при условии проведении профилактических осмотров согласно графика
проведения предупредительного ремонта
" - " эксплуатация невозможна, требуется срочного проведения ремонта(капитальный/текущий)

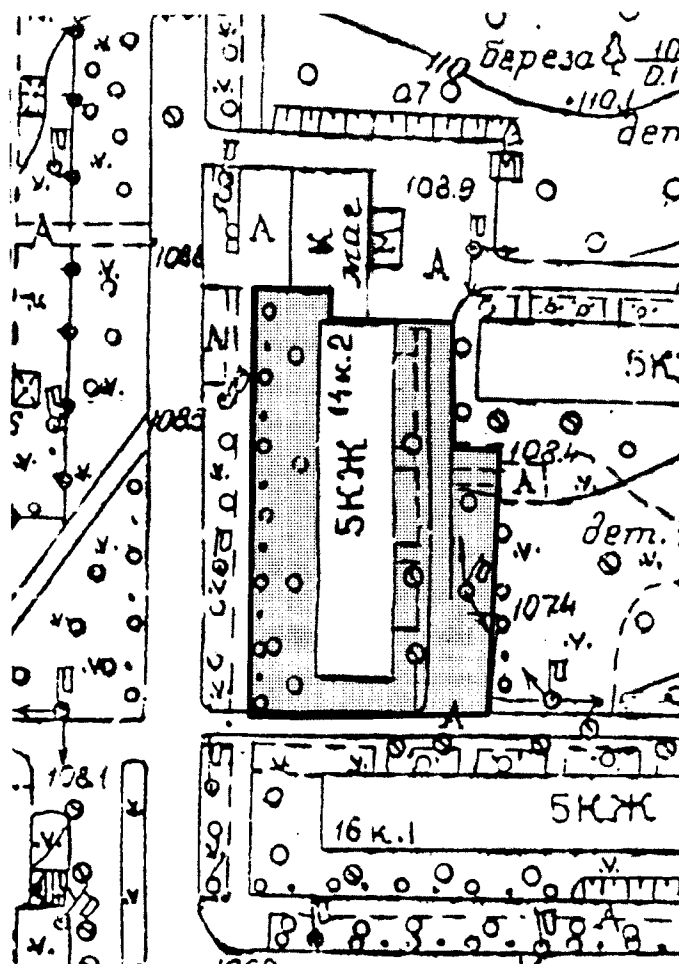
Управляющая организация

Собственники помещений

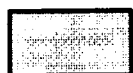


Дерезин

План земельного участка прилегающего к жилому дому по адресу
ул. Костычева, д.14 корп.2



Условные обозначения:

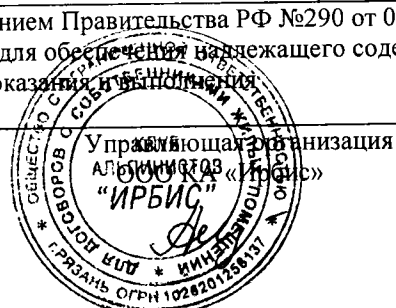


земельный участок, включаемый в состав
общего имущества жилого дома.

№ п/п	Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома	Периодичность работ
1.	Благоустройство и санитарная очистка домовладений	
1.1.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества, в том числе:	постоянно
1.1.1	Подметание земельного участка в летний период	постоянно
1.1.2	Уборка мусора с газона	постоянно
1.1.3	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	постоянно
1.1.4	Подметание снега при отсутствии снегопада	постоянно
1.1.5	Посыпка территории песком во время гололеда	постоянно
1.2.	Содержание помещений общего пользования (уборка лестничных клеток)	постоянно
2.	Содержание инженерных коммуникаций и конструктивных элементов	
2.1.	Проведение технических (профилактических) осмотров	постоянно
2.2.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	1 раз в год
2.3.	Проведение планово-предупредительного ремонта общего имущества	в соответствии с дефектной ведомостью
3.	Содержание домохозяйства	
3.1.	Организация сбора и вывоза бытовых отходов:	постоянно - по графику
3.2.	Обеспечение захоронения бытовых отходов	постоянно
3.3.	Расходы на оплату коммунальных услуг, потребляемых при содержании ОИ МКД (ОДН)	постоянно
3.4.	Дезинсекция, дератизация	не менее 2 раз в год
3.5.	Техническое обслуживание внутридомовой системы газоснабжения	1 раз в 3 года
3.6.	Техническое обслуживание вентканалов	3 раз в год
3.7.	Приобретение и ремонт контейнеров	по мере необходимости
4.	Управление многоквартирным домом	
4.1.	Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом	постоянно
4.1.1.	Контроль за качеством выполнения работ специализированными организациями	постоянно
4.1.2.	Организация взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, контроль за соблюдением объемов и качества поставляемых ресурсов	постоянно
4.1.3.	Организация сбора и обработки платежей (в том числе с привлечением специализированной организации), взыскание задолженностей в рамках принятых полномочий	постоянно
4.1.4.	Организация диспетчерско-аварийного обслуживания	постоянно
4.1.5.	Оказание услуг по ведению паспортно-учетной работы - первичный учет, выдача справок, выписок	постоянно
5	Иные услуги и работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г. О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения	

Собственник

Печень



Дефектная ведомость на проведение планово-предупредительных работ по содержанию инженерных коммуникаций и конструктивных элементов на период действия Договора МКД 14 корп.2 по ул. Костычева

№ п/п	Наименование работы	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость
1	2	3	4	5
1. Инженерные коммуникации				
	Водоснабжение	м/шт	12000	12000
	Отопление	м/шт	13200	13200
	Канализация	м	9000	9000
2. Общестроительные работы				
	Ремонт кровли	м2	34030	34030
	Ремонт м/панельных швов	мп	10000	10000
	Итого		78 230	78 230



Собственники

Деревя

Расчет стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества, управлению многоквартирным домом № 14 корп.2 по ул.Костычева с января 2017 года.

Общая площадь - 2973,8 кв.м

Цена услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома из расчета на 1 м2 общей площади помещений в месяц - 14,45р.

Стоимость услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома за один месяц - 42 971,41р.

Стоимость услуг и работ определяется на основании нормативной численности рабочих по содержанию домовладений в соответствии с Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139, в соответствии с величиной минимального размера оплаты труда с учетом корректирующих коэффициентов, стоимости специальной одежды, инвентаря и материалов в соответствии со "Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве" (Москва, ЦНИС, 1999), "Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда"(часть 1), утвержденных Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191 и Методическими указаниями Госстроя России по разработке единичных расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы.

№ п/п	Наименование характеристик многоквартирного дома	Ед.изм.	Кол-во	
1	Кол-во лифтов	шт	0	
2	Площадь дворовой территории	кв.м	1611	
3	Площадь уличной территории	кв.м	0	
4	Площадь газонов	кв.м	1800	
5	Площадь л/кл	кв.м	239,5	
6	Нормативное кол-во рабочих текущего ремонта	чел.	0,71	
7	Нормативное кол-во дворников	чел.	1,2	
8	Нормативное кол-во уборщиц лестничных клеток	чел.	0,3	
№п/п	Статьи затрат	Ед.измерения	Затраты за период, руб.	Затраты на 1кв.м. общей площади в месяц
1	Содержание инженерных коммуникаций и конструктивных элементов:	руб.	5 466,61	1,84
1,1	Планово-предупредительный ремонт, в том числе мероприятия по энергосбережению в многоквартирном доме	руб.	1288,59	0,43
1,2	Межсезонные работы на системе отопления(пусконаладочные и консервационные работы)	руб.	109,33	0,04
1,3	Дежурство аварийных бригад (слесарь, электрик)	руб.	1 818,89	0,61
1,4	Межсезонные профилактические осмотры ОИ МКД	руб.	1 432,64	0,48
1,5	Расходы, относящиеся на себестоимость(спецодежда, расходы на ГСМ автотранспорта, эл.энергия для сварочных аппаратов и электроинструмента, запасные части для ремонта оборудования и автотранспорта, амортизационные отчисления на основные средства производства	руб.	817,16	0,27
2	Благоустройство и санитарная очистка домовладений :	руб.	13261,95	4,46
2,1	Уборка дворовой территории:		10487,52	3,53
	расходы на оплату дворника с учетом страховых взносов;	руб.	9963,33	3,35
	приобретение спецодежды, инструмента и инвентаря	руб.	434,98	0,15
	приобретение песочно-соляной смеси	руб.	89,21	0,03

2,2	Уборка мест общего пользования:		2762,53	0,93
	расходы на оплату уборщицы с учетом страховых взносов;	руб.	2735,29	0,92
	приобретение спецодежды, инструмента и инвентаря	руб.	27,24	0,01
2,3	вывоз крупногабаритного мусора	руб.	11,90	0,004
3	Содержание домохозяйства:	руб.	10307,53	3,47
3,1	Вывоз твердых бытовых отходов, содержание и замена контейнеров	руб.	3628,04	1,22
3,2	Захоронение твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора	руб.	2837,01	0,95
3,3	Расходы на оплату коммунальных услуг, потребляемых при содержании ОИ МКД:	руб.	3211,70	1,08
3,3,1	расходы на электроэнергию	руб.	1367,95	0,46
3,3,2	расходы на ХВС	руб.	267,64	0,09
3,3,3	расходы на ГВС	руб.	1576,11	0,53
3,4	Расходы на дезинсекцию, дератизацию	руб.	235,82	0,08
3,5	Расходы на техническое обслуживание внутридомовой системы газоснабжения, относящегося к общему имуществу(стояки, вентили)	руб.	394,97	0,13
4	ВСЕГО:	руб.	29036,09	9,76
5	Прямые расходы по управлению МКД: пропорциональная площади МКД доля в расходах, связанных с обеспечением производства работ техническим персоналом и содержанием производственных помещений, обеспечением диспетчерской службы, регистрационной, договорной и юридической деятельности, ведением лицевых счетов, организацией сбора и обработки платежей.	руб.	4995,98	1,68
6	Общексплуатационные (накладные) расходы: пропорциональная площади МКД доля в расходах на содержание АУП, связь, оргтехнику, аренду и содержание административных помещений	руб.	4115,74	1,38
7	Внеэксплуатационные расходы (налоги и сборы)	руб.	2391,25	0,80
8	ИТОГО:	руб.	40539,07	13,63
9	Рентабельность	руб.	2432,34	0,82
10	ВСЕГО за 1 календарный месяц:	руб.	42971,41	14,45
11	ВСЕГО за 12 календарных месяцев:	руб.	515656,92	

Собственник

Игорь

Управляющая организация



Порядок определения размера платы, изменения его, производства расчетов по Договору.

Стоимость оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома предусматривает расходы на санитарную очистку домовладений, содержание и ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов, содержание домохозяйства, содержание и ремонт лифтового оборудования, управление многоквартирным домом.

1. Благоустройство и санитарная очистка домовладений.

По данной статье отражаются расходы на уборку земельного участка, входящего в состав общего имущества (дворовые территории, газоны), уборке лестничных клеток.

Численность работников по содержанию домовладений – дворников и уборщиков лестничных клеток, определяется в соответствии с Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139.

1.1. Оплата труда работников устанавливается исходя из тарифных ставок дворника, уборщика лестничных клеток, размера премии и не может быть ниже минимального размера оплаты труда в соответствии с действующим законодательством. Премия для дворника устанавливается до 50% от тарифной ставки, для уборщика – до 30%.

1.2. Расходы на спецодежду, уборочный инвентарь и материалы определяются в соответствии со «Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве» (Москва, ЦНИС, 1999), и «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда» (часть 1), утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191 по ценам, действующим на момент заключения Договора.

Стоимость услуг по данной статье может быть изменена Управляющей компанией один раз в год (в начале календарного года) в соответствии с изменением расчетных индексов на заработную плату, разработанных и утвержденных Управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области, изменением минимального размера оплаты труда и цен на спецодежду, уборочный инвентарь, материалы, или на основании решения общего собрания собственников, проведенного в соответствии со ст. 156 п.7, ст. 158 п.4 ЖК РФ. Так же, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, Управляющая компания может применять размер платы, устанавливаемый органами местного самоуправления в соответствии с п.3 ст.156 ЖК РФ.

2. Содержание и ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов.

Данная статья предусматривает расходы на проведение технических (профилактических) осмотров, в целях подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации для предотвращения аварийных ситуаций при повышенных нагрузках на инженерные сети в период зимней эксплуатации, проведение комплекса работ по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, на проведение планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций и конструктивных элементов дома.

Численность работников, выполняющих содержание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов, определена на основании Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденных приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139.

Размер оплаты труда работников определяется в соответствии объемами выполняемых работ и рассчитывается на основании Методических рекомендаций Госстроя России по использованию единичных расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы №НЗ-2626/10 от 30.04.2003 г., а также расчетных индексов, разработанных и утвержденных Управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области.

Расходы на материалы определяются в соответствии с «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда (часть 2, часть 3)», утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191.

Расходы на спецодежду определяются в соответствии со «Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве» (Москва, ЦНИС, 1999), и «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда» (часть 1), утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191.

2.1. Расходы на проведение профилактических (технических осмотров) определяются на основании графиков осмотров и тарифных ставок рабочих, определяемых в соответствии с п.2. настоящего Порядка.

2.2. Работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации включают в себя проведение гидравлических испытаний, промывку и наладку систем отопления, ХВС, ГВС

многоквартирного дома, а также подготовку элеваторных узлов, ИТП и другого инженерного оборудования, обеспечивающего функционирование внутридомовых инженерных систем. Стоимость указанных работ определяется на основании территориальных единичных расценок утвержденных для Рязанской области и в соответствии с п.2 настоящего Порядка.

2.3. При проведении планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций и конструктивных элементов производится ремонт систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электрооборудования, кровли и ограждающих конструкций. Объем работ определяется дефектной ведомостью (приложение №4) на весь период действия Договора. На основании дефектной ведомости составляется смета на текущий год с учетом установленного на этот год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае необходимости проведения непредвиденных работ возможна корректировка видов и объемов работ в пределах согласованной стоимости работ.

Стоимость услуг по пунктам 2.1, 2.2, 2.3 изменяется один раз в год в соответствии с изменением расчетных индексов, утверждаемых на каждый год Управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области, с учетом изменения стоимости материалов, энергоресурсов, спецодежды, специнвентаря или на основании решения общего собрания собственников в соответствии со ст. 156 п.7, ст. 158 п.4 ЖК РФ. . Так же, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, Управляющая компания может применять размер платы, устанавливаемый органами местного самоуправления в соответствии с п.3 ст.156 ЖК РФ.

3.Содержание домохозяйства.

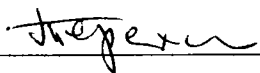
Предусматривает оказание услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов, захоронению бытовых отходов, аварийному обслуживанию, содержанию электротехнического оборудования мест общего пользования, дезинсекции и дератизации, техническому обслуживанию внутридомовой системы газоснабжения, техническому обслуживанию вентканалов и дымоходов, а также приобретению и ремонту контейнеров.

Стоимость работ по данной статье определяется на основании цены договора со специализированной организацией и может быть изменена Управляющей компанией при изменении цены услуги специализированной организации не более одного раза в год.

4. Оповещение собственников помещений.

Управляющая организация обязана оповестить собственников не менее чем за один календарный месяц об изменениях стоимости услуг. Извещения размещаются на досках объявлений в подъездах жилого дома и на сайте управляющей компании www.irbis-rzn.ru в разделе «Договоры с собственниками помещений». Извещение содержит расчет в соответствии с приложением №5 со ссылками на нормативные документы, регламентирующие изменения.

Собственник
(представитель собственников)





Отчет

о выполненных работах и оказанных услугах по жилому дому 14к.2 по ул.Костычева
за 2017 г.

№пп	Статьи затрат	Единицы	Затраты, руб.
1	Текущий ремонт:		
1,1	Планово- предупредительный ремонт (ППР)	руб.	
1,2	Пусконаладочные межсезонные работы на системе	руб.	
1,3	Дежурство аварийных бригад (слесарь,электрик)	руб.	
1,4	Межсезонные профилактические осмотры ОИ МКД	руб.	
1,5	Расходы, относящиеся на себестоимость(спецодежда, расходы на ГСМ автотранспорта, запасные части для ремонта оборудования и автотранспорта, амортизационные отчисления на основные средства производства)	руб.	
	Итого:	руб.	
2	Санитарная очистка:		
2,1	Уборка дворовой территории		
2,2	Уборка мест общего пользования		
2,3	Вывоз крупногабаритного мусора		
	Итого:	руб.	
3	Содержание домохозяйства:		
3,1	Вывоз ТБО	руб.	
3,2	Размещение (захоронение) ТБО	руб.	
3,3	Содержание мест общего пользования	руб.	
3,3,1	ОДН по электроэнергии		
3,3,2	ОДН по ХВС		
3,3,3	ОДН по ГВС		
3,4	Расходы на дезинсекцию, дератизацию и техническое обслуживание внутридомовой системы газоснабжения, относящейся к общему имуществу МКД	руб.	
	Итого:	руб.	
	Услуги сторонних организаций (снятие показаний с ОДПУ, проверка вентканалов):	руб.	
4	ВСЕГО:	руб.	
5	Прямые расходы по управлению МКД: пропорциональная площади МКД доля в расходах, связанных с обеспечением диспетчерской, регистрационной, договорной, юридической и технической служб, организацией сбора и обработки платежей, содержанием производственных помещений.	руб.	
6	Общексплуатационные (накладные) расходы: пропорциональная площади МКД доля в расходах на содержание АУП, связь, оргтехнику, аренду и содержание административных помещений)	руб.	
7	Внеэксплуатационные расходы (налоги и сборы)	руб.	
8	ИТОГО:	руб.	
9	Рентабельность 6 %	руб.	
10	ВСЕГО К ОПЛАТЕ:	руб.	

Собственники помещений

